

HOME IMPROVEMENTS AND CHANGES

PROPERTY ASSESSMENT PROGRAM



Ministry
of
Revenue

Ontario

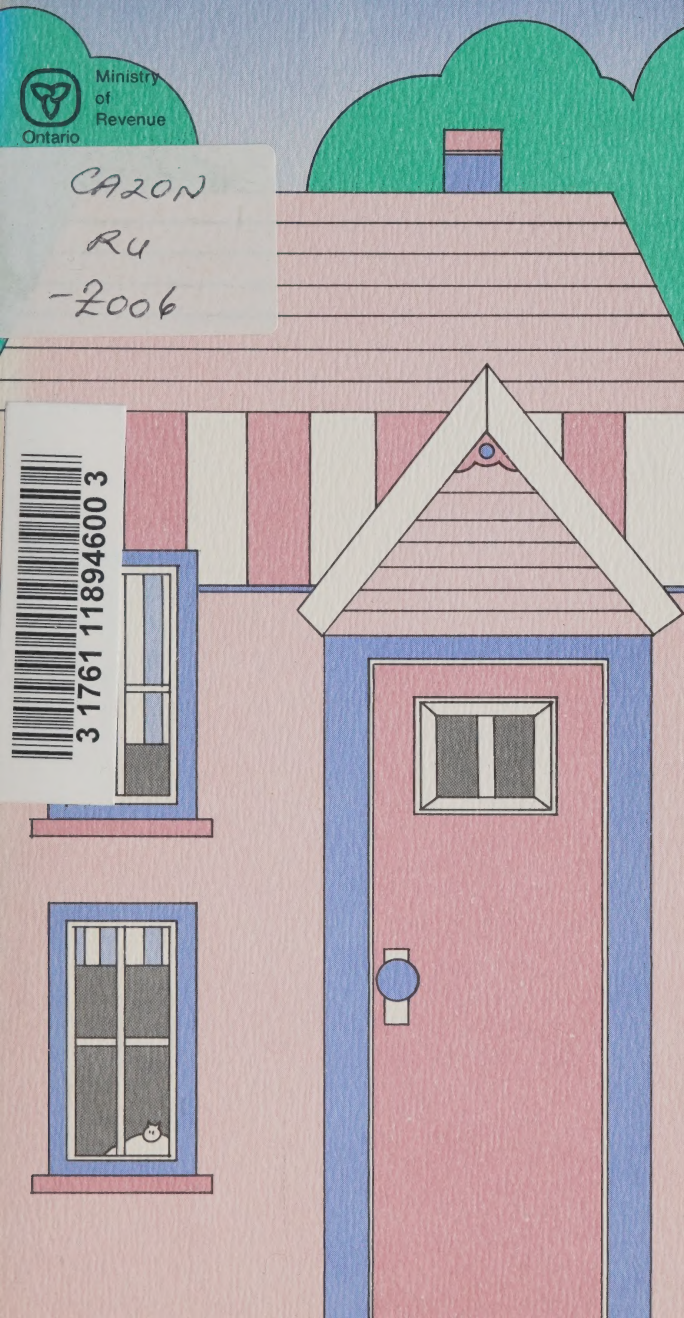
CA20N

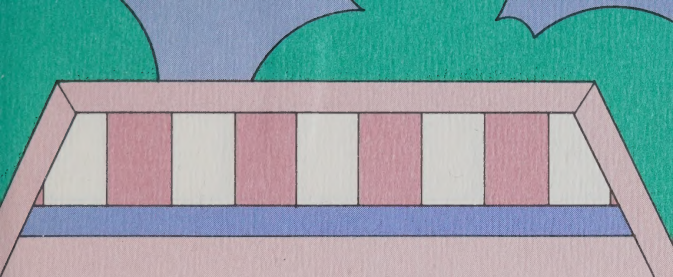
Ru

-2006



3 1761 11894600 3





What is property assessment?

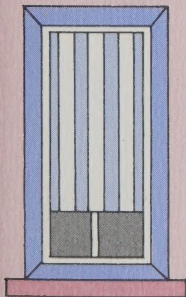
Like most taxes, the amount of property tax you pay is determined by a tax base and a tax rate.

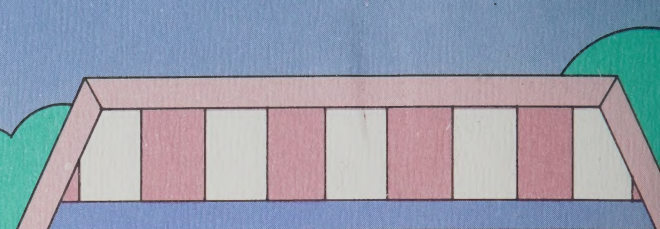
The tax base for property tax is the **property assessment**, or the assessed value of each property. In Ontario, this assessed value is determined by the Ministry of Revenue's Regional Assessment Offices.

The assessed value of each property in your municipality is reported in an Assessment Roll. These values are used by your municipality as its tax base to levy property taxes.

The objective of Ontario's property assessment system is to ensure that the assessed value of each property in a municipality bears a consistent relationship to its most probable market value in a given year. The market value of a property in Ontario is defined as the most likely selling price in an open market between a willing buyer and a willing seller, both of whom are under no pressure to buy or sell the property.

A fair property assessment system should also ensure that similar properties of comparable market value have similar assessments and thus pay about the same amount of taxes.

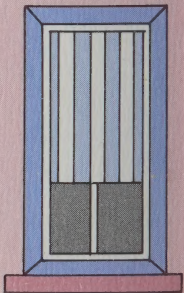


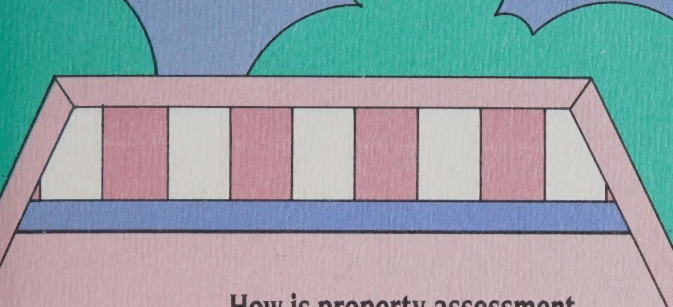


What is the mill rate?

The amount of property taxes to be levied by a municipality is determined by the tax rate or mill rate, as it is generally called. The mill rate is set by each municipality and specifies the amount of tax dollars it will collect for each \$1,000 of assessment.

This mill rate is therefore governed by the total amount of tax dollars your municipality must collect from its property owners, on the basis of the assessed values of their properties, to meet its budgetary requirements. Generally, a municipality is required to budget for a variety of services such as road maintenance, snow and garbage removal, police and fire protection, public health and welfare, and others. As well, mill rates reflect the need to raise funds to meet county or region, and school board needs.

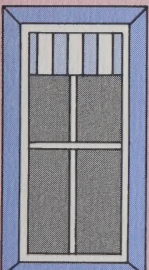




How is property assessment related to tax?

The relationship between property assessment and property tax is:

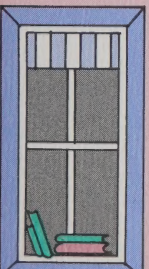
$$\begin{array}{r} \text{Assessed value} \\ \text{(determined by Province)} \\ \times \\ \text{mill rate} \\ \text{(determined by municipality)} \\ = \\ \text{taxes.} \end{array}$$



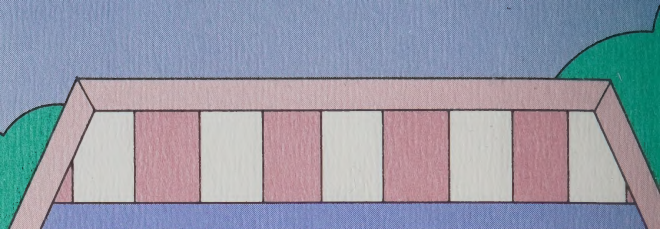
Staff at your Regional Assessment Office will be pleased to explain this relationship and illustrate it with actual numbers drawn from your property record.

This relationship is the formula used to calculate individual property tax bills.

Appeal procedures ensure fairness



Finally, Ontario's property assessment system provides for an assessment appeal process to ensure that all property owners who feel that they have been assessed incorrectly, can have their assessment reviewed. In Ontario, all property owners and tenants have the right to have any and all assessments reviewed by an independent tribunal or court.



A pamphlet describing the appeal process and the steps taken by the Property Assessor to assist property owners in filing a residential appeal is available free of charge from any Regional Assessment Office.

Assessing changes to your property

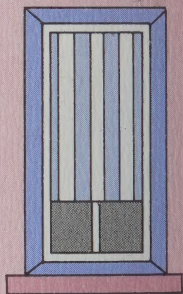
Property owners are often concerned about how changes or improvements to their property might affect their property taxes.

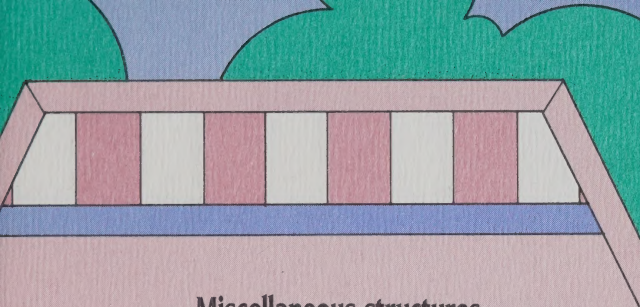
In general, only property alterations that add \$5,000 or more to the selling price of a property will result in an assessment increase. Ordinary repairs, maintenance and minor improvements will not increase the assessed value of a property.

In order to assist property owners in determining whether an intended alteration will lead to an assessment increase, the following list outlines property changes which will *NOT BE ASSESSED* when they constitute the only change to the property.

Site improvements

- Landscaping
- Retainer walls
- Driveway finishes
(asphalt, brick, gravel, interlocking stone)
- Fencing





Miscellaneous structures

- Utility sheds under 100 sq. ft.

Built-ins

- Appliances
- Intercoms
- Central vacuums
- Air exchangers
- Air cleaners
- Humidifiers
- Security systems
- Electric garage door openers
- Window air conditioners
- Incinerators

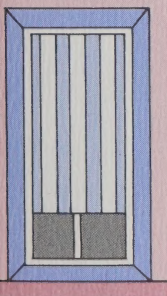


Energy conservation features

- Solar panels

Exterior improvements

- Roofing
- Skylights
- Garage doors
- Sliding glass doors
- Windows
- Sandblasting and pointing
- Painting
- New siding (except brick veneer)



Interior improvements

- Painting
- Floor covering (broadloom)

Electrical systems

- Light fixtures (including track lighting)
- Wiring



Mechanical systems

- Replacements or upgrades of plumbing
- Hot tubs, saunas

Heating systems

- Replacements or upgrades
- Heat pumps (replacing existing assessable systems)

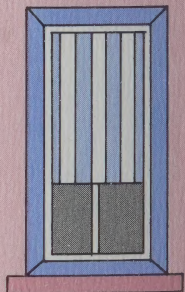
Basic structure

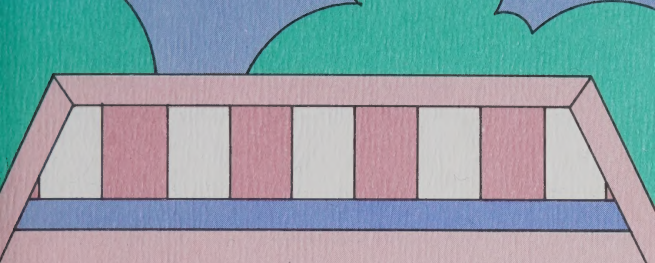
- Cupboards and countertops
- Closets
- Ramps and wood decks
- Elevators and lifts (used in residential homes)

Notice of supplementary assessment

Where there has been an alteration or addition to property that adds \$5,000 or more to the property value, the Regional Assessment Office will issue a Notice of Supplementary Assessment and advise the municipality of the assessment increase.

The Notice of Supplementary Assessment will detail for the property owner the amount of the increase to his or her assessment, its effective date and the procedures for filing an appeal. The applicable appeal deadline for the Supplementary Assessment is also highlighted.



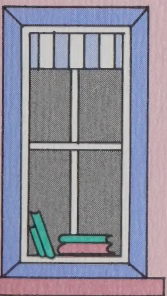
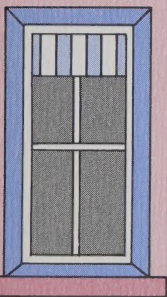


Any property owner who receives such a Notice and has questions is encouraged to contact the Regional Assessment Office. A toll free telephone number is provided on the Notice to facilitate out-of-town enquiries.

Year-end alterations to the assessment roll

Where there have been combined and cumulative improvements, alterations, and additions which add \$5,000 or more to the value of a property (exclusive of ordinary repairs and maintenance), the assessor may alter the assessed value of the property for taxation in the next year so that it is assessed equitably with other similar properties in the vicinity.

The property owner will be advised of his altered assessment through the year-end Notice of Property Valuation which contains the message: **The Assessed Value has changed**. This new assessed value will be the basis upon which the municipality calculates the taxes on the property. Details of appeal procedures and a schedule of Open Houses at which the ratepayer may discuss his assessment with an assessor is contained on the Notice of Property Valuation.

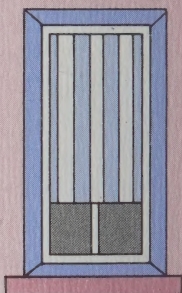




For more information

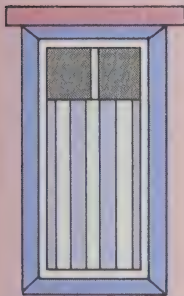
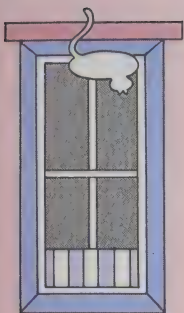
More detailed information on the effect of alterations, improvements and additions on the assessed values of residential properties may be obtained from the Regional Assessment Office which serves your municipality.

Please consult the Blue Pages of your telephone directory for the telephone number of the Regional Assessment Office nearest you.



Pour de plus amples informations

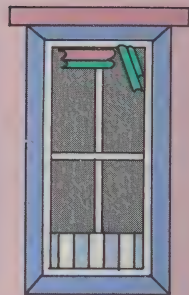
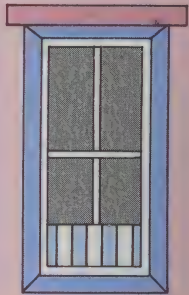
On peut obtenir de plus amples informations sur l'effet des modifications, des améliorations et des ajouts sur l'évaluation des résidences en s'adressant à son bureau régional d'évaluation. Consultez les pages bleues de votre annuaire téléphonique pour connaître le numéro de téléphonique du bureau régional d'évaluation le plus près de chez vous.



Modifications de fin d'année au rôle d'évaluation

Lorsqu'une propriété fait l'objet d'améliorations, de modifications et d'ajouts dont la combinaison augmente d'au moins 5000 \$ la valeur de la propriété (à l'exclusion des réparations et de l'entretien normaux), l'évaluateur peut, pour la prochaine année d'imposition, modifier l'évaluation de la propriété de façon à la rendre équitable comparativement aux propriétés du voisinage.

Le propriétaire sera avisé de cette modification par l'avis d'évaluation de la propriété distribué en fin d'année qui porte le message suivant : **L'évaluation a été modifiée.** C'est sur cette nouvelle évaluation que se fondera la municipalité pour calculer l'impôt relatif à la propriété en question. L'avis d'évaluation de la propriété expose également les procédures d'appel et donne un calendrier des séances publiques d'information au cours desquelles le contribuable peut discuter de son évaluation avec un évaluateur.



Le propriétaire qui reçoit un avis de ce genre peut se renseigner auprès du bureau régional d'évaluation. Un numéro de téléphone sans frais figure sur l'avis pour faciliter les demandes de l'extérieur.

Par cet avis, le propriétaire est informé du montant de l'augmentation de l'évaluation de sa propriété, de sa date d'effet et des procédures d'appel. L'avis indique aussi clairement le délai d'appel de l'augmentation d'évaluation.

Lorsqu'une propriété fait l'objet d'une modification ou d'un ajout qui augmente sa valeur d'au moins 5000 \$, le bureau régional d'évaluation émet un avis d'augmentation de l'évaluation et avise la municipalité de cette augmentation.

Avis d'augmentation de l'évaluation

- Armoires et table de travail
- Toilettes
- Rampe et terrasse
- Ascenseur et monte-charge (pour résidences)

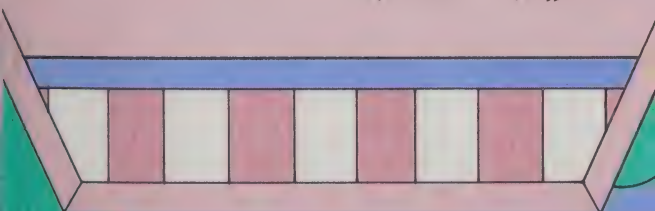
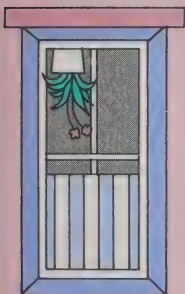
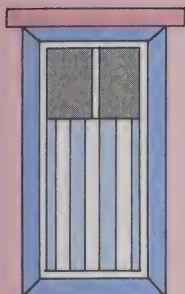
Éléments de base

- Changement ou améliorations
- Thermopompe (remplaçant une installation antérieure évaluable)

Chauffage

- Baignoire, sauna
- Changement de tuyaux ou amélioration de la tuyauterie

Installations mécaniques



Installations fixes

- Appareils ménagers
- Interphone
- Aspirateur central
- Échangeur d'air
- Épurateur d'air
- Humidificateur
- Dispositifs de sécurité
- Verrou électrique de garage
- Climatiseur de fenêtre
- Incinérateur

Installations permettant d'économiser l'énergie

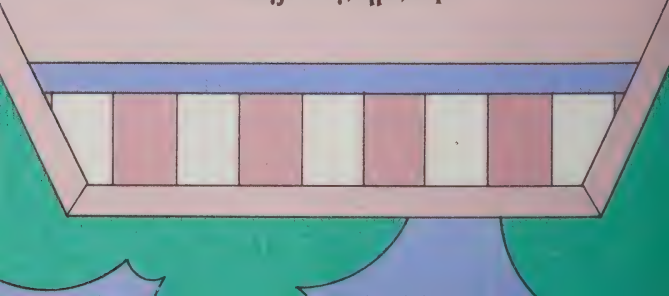
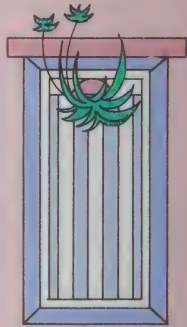
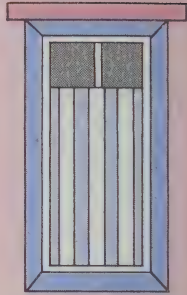
- Panneaux solaires

Améliorations extérieures

- Toiture
- Lucarne
- Portes de garage
- Porte-fenêtre coulissante
- Fenêtre
- Projection de sable et jointoiment
- Peinture
- Rénovation des murs extérieurs (à l'exception des revêtements de brique)

Améliorations intérieures

- Peinture
- Recouvrement de plancher (tapis tissé)
- Installations électriques**
 - Appareil d'éclairage (y compris sur rails)
 - Câblage



Les modifications apportées à la propriété et l'évaluation

Les propriétaires se demandent souvent comment les modifications ou les améliorations qu'ils apportent à leur propriété peuvent toucher leur impôt foncier.

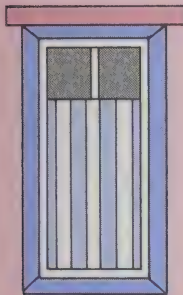
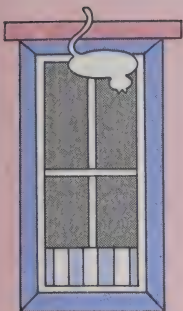
En général, seules les modifications qui augmentent d'au moins 5000 \$ le prix de vente de la propriété font augmenter l'évaluation. Les réparations normales, l'entretien et les améliorations mineures n'augmentent pas la valeur de la propriété. Pour aider le propriétaire à vérifier si la modification qu'il se propose fera augmenter l'évaluation de sa propriété, voici une liste des changements à la propriété que *NE SONT PAS CONSIDÉRÉS* s'ils ne s'accompagnent pas d'autres modifications.

Amélioration du site

- Aménagement paysager
- Mur de soutènement
- Finition de l'entrée (asphalte, brique, gravier, pavés à motifs géométriques)
- Clôture

Bâtiments divers

- Remise de moins de 100 pi²



Quel est le lien entre l'impôt foncier et l'évaluation foncière?

On calcule l'impôt foncier à partir de l'évaluation foncière comme suit:

$$\text{Évaluation} \times \text{taux au mille} = \text{impôt}$$

(déterminée par la province)

(déterminé par la municipalité)

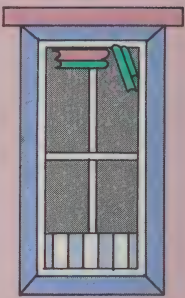
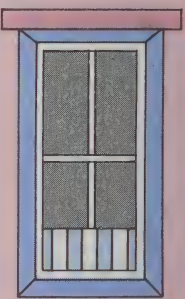
Les fonctionnaires de votre bureau régional d'évaluation se feront un plaisir de vous expliquer cette formule et de vous montrer comment elle s'applique à votre propriété.

Cette formule sert à calculer l'impôt foncier des particuliers.

Les procédures d'appel: un gage de justice

Le régime d'évaluation foncière de l'Ontario prévoit enfin des procédures d'appel permettant à tout propriétaire de contester et de faire réviser cette évaluation. En Ontario, tout propriétaire ou locataire peut se prévaloir de ce droit de révision auprès d'un tribunal indépendant ou un cour.

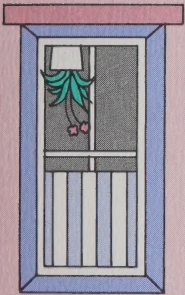
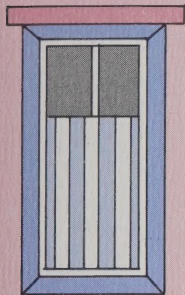
On peut se procurer gratuitement, en s'adressant à un bureau régional d'évaluation, une brochure expliquant les procédures d'appel et les étapes que suit l'évaluateur pour aider les propriétaires à faire appel.



Qu'est-ce que le taux au mille?

La somme des impôts fonciers à percevoir par une municipalité est déterminée par le taux d'imposition, ou taux au mille. Ce taux, fixé par la municipalité, correspond à l'impôt exigé pour chaque tranche de mille dollars d'évaluation.

Le taux au mille est donc fixé en fonction de l'impôt total que la municipalité doit percevoir sur ses propriétés foncières, en proportion de la valeur de leur propriété, pour satisfaire aux exigences de son budget. Généralement, dans son budget, la municipalité doit prévoir les dépenses liées à différents services comme l'entretien des routes, le déneigement, l'enlèvement des ordures, la police, la protection contre les incendies, l'hygiène et le bien-être publics, etc. Le taux au mille reflète en outre les besoins pécuniaires du comté, de la région ou des conseils scolaires.



Qu'est-ce que l'évaluation foncière?

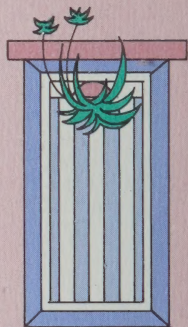
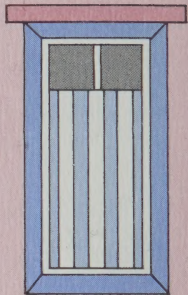
Comme la plupart des impôts, l'impôt foncier est calculé selon l'assiette de l'impôt d'une part et selon un taux d'imposition d'autre part.

L'assiette de l'impôt foncier est déterminée par l'évaluation foncière. En Ontario, ce sont les bureaux régionaux d'évaluation du ministère du Revenu qui sont responsables de cette évaluation.

L'évaluation de chaque propriété de votre municipalité est inscrite dans un rôle d'évaluation. C'est à l'aide de ce rôle d'évaluation que votre municipalité calcule l'assiette fiscale pour son impôt foncier.

Le régime d'évaluation foncière de l'Ontario a pour objectif de veiller à ce que l'évaluation foncière de chaque propriété corresponde le mieux possible à sa valeur marchande pour l'année en cause. En Ontario, on définit la valeur marchande d'un bien comme étant le prix le plus probable de ce bien sur un marché libre lorsque aucun facteur extérieur ne force ni l'acheteur ni le vendeur à acheter ou à vendre le bien en question.

Pour que le régime d'évaluation soit juste, il faut aussi veiller à ce que l'évaluation de deux propriétés dont la valeur marchande est comparable soit similaire et donne donc lieu à un impôt comparable.



© Imprimeur de la Reine
pour l'Ontario 1987
ISBN O-7729-2181-4
03/87/50M

LES MODIFICATIONS APPORTÉES À LA PROPRIÉTÉ

PROGRAMME D'ÉVALUATION FONCIÈRE

